OPNIEUW thuis









HANDREIKING februari 2015

Woning delen

Gemeenten, woningcorporaties, COA, provincies, Platform 31, Aedes, VNG, IPO en de ministeries van SZW , V&J en BZK werken in het Platform Opnieuw Thuis samen bij het zoeken en vinden van oplossingen.

Creatief , betrokken, transparant.

Interessant voor
• **Bestuur/Beleid** • **Uitvoering**
In het bijzonder geschikt voor
• **Gemeenten** • **Woningcorporaties**
Draagt bij aan
• **Efficiency** • **Doeltreffendheid** • **Draagvlak**

Voor sommige vergunninghouders is het delen van een woning met anderen een mogelijke eerste stap op de woonladder, net zoals dat bijvoorbeeld voor veel jonge alleenstaande Nederlanders het geval is. Het kan voordelen bieden bij de integratie en is vaak financieel aantrekkelijker dan het hebben van een hele eigen woning. Deze handreiking geeft inzicht in de (contract)vormen die daarbij voor kunnen komen en in de gevolgen die er kunnen zijn voor het inkomen, de huurtoeslag en de rechtspositie van de huurder.



Doel van deze handreiking

In veel gevallen komen mensen die in Nederland op zoek zijn naar woonruimte niet direct in aanmerking voor een zelfstandige woning. Veel jongeren, of anderen die voor het eerst of opnieuw op zichzelf gaan wonen moeten genoegen nemen met onzelfstandige woonruimte, waarin zij sommige voorzieningen met anderen delen. Ook heeft die groep vaak ervaring met vrij kleine of maar tijdelijk beschikbare woonruimte. Voor sommige asielzoekers met een verblijfsvergunning kan dat ook een goede eerste stap op de woonladder zijn. Bijvoorbeeld voor jongere alleenstaanden voor wie gezinshereniging niet aan de orde is. Ook financieel is dat voor hen aantrekkelijk; aangezien zij vaak moeite hebben om de huur van een hele woning op te brengen.

Deze handreiking geeft een overzicht van:

• de (contract)vormen die daarbij voor kunnen komen;
• de gevolgen daarbij die er kunnen zijn voor het inkomen van de huurders;
• de huurtoeslag;
• de rechtspositie van de huurder; en
• de relatie met de taakstelling van gemeenten volgens de Huisvestingswet.

Huurcontracten

Aard van de overeenkomst

1. Contract voor huur van een zelfstandige woning of woonruimte/studio
2. Contract voor een kamer of deel van een woning met medegebruik van gemeenschappelijke voorzieningen (onzelfstandige woonruimte), waarbij
   a. de verhuurder niet één van de bewoners is
   b. de verhuurder de bewoner is die de hele woning huurt (zie ook 4)
   c. waarbij de verhuurder de eigenaar-bewoner is
3. Contract voor medehuurderschap van een zelfstandige woning (zie het 'friendscontract' van Stadgenoot, ***WONEN ZOALS BIJ FRIENDS***)
4. Contract voor onderhuur van een deel van een zelfstandige gehuurde woning
5. Gebruikscontract voor zelfstandige of onzelfstandige woonruimte b.v. bij anti-kraak

Duur van de overeenkomst
Huurcontracten kunnen de volgende duur hebben:

• Voor onbepaalde tijd
• Voor bepaalde tijd
• Naar zijn aard van korte duur

Kostendelersnorm

De kostendelersnorm geldt voor volwassenen die samen een woning delen. Hoe meer personen van 21 jaar en ouder in één huis wonen, hoe lager de individuele bijstandsuitkering. De gedachte is dat de kosten van het wonen gedeeld worden. Maar de kostendelersnorm geldt niet voor iedereen. Kamerhuurders of kostgangers die een normale (commerciële) prijs betalen voor de kamer en/of kost en inwoning zijn bijvoorbeeld uitgezonderd. Zie: ***HANDREIKING HANDHAVING KOSTENDELERSNORM***

Gemeenten hebben een zekere vrijheid om te bepalen wat zij voor de toepassing van de kostendelersnorm als een commerciële prijs beschouwen. Sommige gemeenten hebben daar beleidsregels voor opgesteld, waarbij vaak aansluiting wordt gezocht bij het begrip basishuur uit de wet op de huurtoeslag (Zie bijvoorbeeld de beleidsregels van ***ROERMOND*** en ***WEERT***). De basishuur is het bedrag dat voor de vaststelling van het recht op huurtoeslag bij een inkomen op bijstandsniveau voor eigen rekening blijft. In 2015 is dat bedrag € 229,64. Andere gemeenten willen geen vast grensbedrag en zoeken aansluiting bij het puntenstelsel (zie bv ***ZAANDAM*** en ***AMSTERDAM***). Als de gemeente voor een uitgangspunt heeft gekozen moet de huur dus gelijk aan of hoger zijn dan dat bedrag om niet voor de kostendelersnorm in aanmerking te komen. Bij een lagere huur is de veronderstelling dat het delen van de woning tot een zodanig voordeel leidt dat met een lagere uitkering kan worden volstaan.

Is de kostendelersnorm van toepassing bij de hiervoor genoemde contractsvormen?

1. Nee
2. Nee, niet als de huurders elk een eigen 'commercieel' huurcontract met de verhuurder hebben. Dat geldt zowel voor de situaties onder a, b als c.
3. Als het individuele aandeel in de gezamenlijke huurovereenkomst niet onder het niveau van een commerciële prijs komt (en ook aan eventuele andere toetsingscriteria is voldaan) is de kostendelersnorm niet van toepassing.
4. Nee, niet als het onderhuurcontract aantoonbaar een commercieel karakter heeft.
5. Ja. Een gebruikscontract is geen huurcontract en er geldt dus zeker geen commerciële huurprijs. De woning wordt niet in gebruik gegeven en er geldt alleen een vergoeding voor geleverde goederen en diensten

Voor toepassing van de kostendelersnorm is de duur van de overeenkomst niet van belang.

Huurtoeslag

Huurtoeslag is alleen mogelijk voor een zelfstandige woonruimte. Dat is een woning met een eigen toegangsdeur die men van binnen en buiten op slot kan doen. In de woning moeten in elk geval aanwezig zijn:

- een eigen woon(slaap)kamer
- een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel
- een eigen toilet met waterspoeling.

In een zeer beperkt aantal gevallen is huurtoeslag mogelijk voor onzelfstandige woonruimte. Het moet dan echter gaan om woonruimte in gebouwen of woningen voor bijvoorbeeld begeleid wonen, sommige onzelfstandige studentenwoningen, groepswonen voor ouderen of een daarmee vergelijkbare woonvorm. De woningen moeten altijd als zodanig door de Belastingdienst zijn aangewezen. De woning moet daarbij in eigendom zijn van en aan de huurder verhuurd zijn door een rechtspersoon zonder winstoogmerk, die mede op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is
Zie ook:
HUURTOESLAG - WAT IS EEN ZELFSTANDIGE WONING
En:
CIRCULAIRE PARAMETERS HUURTOESLAG2015, INKOMENSGRENZEN, ETC.

Is huurtoeslag mogelijk bij de hiervoor genoemde contractsvormen?

1. Ja
2. Nee, tenzij de woning daartoe door de Belastingdienst is aangewezen
3. Ja, maar ten aanzien van een bepaalde woning kan slechts aan één huurder een huurtoeslag worden toegekend (art 7.2 Wet op de Huurtoeslag)
4. Nee, niet voor de onderhuurder van onzelfstandige woonruimte. Mogelijk wel voor de hoofdhuurder.
5. Nee, er is geen sprake van huur, dus ook niet van huurtoeslag.

Voor de vraag of huurtoeslag van toepassing is, is de duur van de overeenkomst ook van belang:

CONTRACT	ZELFSTANDIG	ONZELFSTANDIG
Onbepaalde duur	**Huurtoeslag**	**In principe geen huurtoeslag**
Bepaalde duur	**Huurtoeslag**	**In principe geen huurtoeslag**
Korte duur	**Geen huurtoeslag**	**Geen huurtoeslag**

Huurbescherming bij contracten voor onbepaalde duur

1. Bij een contract voor huur van een zelfstandige woning of woonruimte/studio hebben huurders een sterke positie. Beëindiging van de huurovereenkomst kan alleen

met wederzijds goedvinden, of door de kantonrechter vanwege een beperkt aantal in de wet genoemde beeindigingsgronden.
2. Hetzelfde geldt bij huurcontracten voor onzelfstandige woonruimte, behalve als sprake is van onderverhuur, wat het geval kan zijn als de verhuurder zelf huurder is (bij 2b en mogelijk ook bij 2a)
3. Een medehuurder, die als zodanig door de verhuurder erkend is, heeft in principe dezelfde rechten als de huurder
4. Een huurder mag zijn woonruimte alleen onderverhuren als de verhuurder daarmee akkoord gaat. Een uitzondering is het verhuren van een deel van de woning, bijvoorbeeld een kamer, terwijl de huurder zelf ook in de woning woont. Dit mag, tenzij het in het huurcontract is uitgesloten. In deze situaties heeft een onderhuurder ook huurbescherming. Kijk voor meer informatie op: ***HUURWONING ONDERVERHUREN EN TIJDELIJK VERHUREN***
5. Een gebruikscontract is geen huurcontract en er geldt dus geen huurbescherming. De woning wordt meestal op tijdelijk basis om niet in gebruik gegeven en er geldt alleen een vergoeding voor geleverde goederen en diensten.

Bij huurcontracten voor bepaalde duur of naar hun aard van korte duur is de huurder zeker niet rechteloos, maar in beide gevallen is de intentie om de overeenkomst na zekere tijd te beëindigen.
Zie ook: ***HUURWONING EN HUURCONTRACT***

Relatie met de taakstelling van gemeenten volgens de Huisvestingswet

Op grond van de Huisvestingswet dragen gemeenten zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders. Gemeenten moeten hen passende woonruimte aanbieden. Een vergunninghouder mag ook zelf naar woonruimte zoeken. Maar in de gemeente waaraan het COA hem gekoppeld heeft, heeft hij recht op voorrang bij huisvesting. Dit geldt niet als hij zelf in een andere gemeente op zoek gaat naar een woning.

Zoals hiervoor betoogd kan woonruimte passend zijn als die ook voor anderen in vergelijkbare omstandigheden als passend wordt gezien, dus bijvoorbeeld onzelfstandig woonruimte. Woonruimte is niet passend als de huur snel kan worden beëindigd door de verhuurder. In het geval van tijdelijke huurovereenkomsten of gebruiksovereenkomsten is alleen sprake van passende huisvesting als een garantie op gelijkwaardige vervolghuisvesting kan worden gegeven.

Eenvoudig toegang tot linkjes uit handreiking

Deze handreiking verwijst door naar digitale linkjes. Via de pdf op de website van Opnieuw Thuis zijn ze eenvoudig te bereiken:

- ***WWW.OPNIEUWTHUIS.NL***
- ***WONEN ZOALS BIJ FRIENDS***
- ***HANDREIKING HANDHAVING KOSTENDELERSNORM***
- Beleidsregels van ***ROERMOND***
- Beleidsregels van ***WEERT***
- Puntenstelsel ***AMSTERDAM***
- Puntenstelsel ***ZAANDAM***
- ***HUURTOESLAG - WAT IS EEN ZELFSTANDIGE WONING***
- ***CIRCULAIRE PARAMETERS HUURTOESLAG2015, INKOMENSGRENZEN, ETC.***
- ***HUURWONING ONDERVERHUREN EN TIJDELIJK VERHUREN***
- ***HUURWONING EN HUURCONTRACT***